



D. R. Harkal & Associates

Prop. Er. D. R. Harkal B.E. Civil, (M.I.E., F.I.V.)
M.: 98504 99659 / 94034 09968
Govt. Reg. Valuer : N-C.C.I.T./CAT-I/67/56

Associate Valuer Er. Tushar J. Patil
M.Tech. (Geotech.), M.Sc. (Val.), (A.M.I.E.) M.: 97621 02048
IBBI Reg. Valuer : IBBI/RV/07/2019/10901

F-8 & F-9, 1st Floor, Above Kalakruti Saree Centre, Suyojit Modern Point, Opp. Police Parade Ground, Sharanpur Road, Nashik - 422002. ✉ valuerdrharkal@gmail.com

VALUATION REPORT: VAL / DRH / 06 - 2022 (To Be Read with Latest Title Search Report)

1 Introduction:

Name & Address of the Bank & Branch	Bank of Baroda, SMS Branch, Nashik
Name of the Customer	Sh. Rajaram Narayan Ahirrao & Sau. Vidya Rajaram Ahirrao
Purpose of Valuation	1 To assess Fair Market Value, Realizable Value & Distress Sale Value of the Plot for the Purposes of Bank.
	2 To assess Present Stage Valuation & Hypothetical Valuation After 100% Satisfactory Completion of Proposed Construction

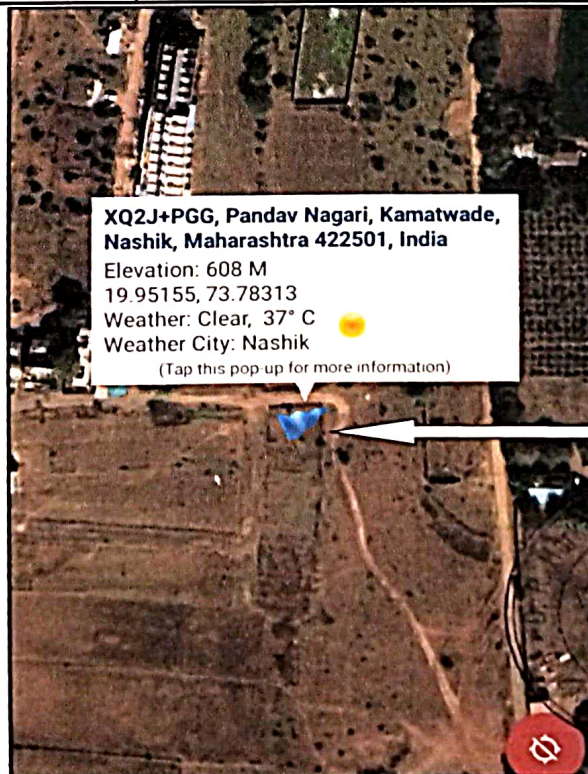
2 Property Inspection / Identification Details:

Assignment Reference	Bank of Baroda, SMS Branch, Nashik
Property Identified by	Owners Representative : Pallavi Deshmukh
Date of Visit / Inspection	17-05-2022
Date of Valuation Report	03-06-2022

3 Property Details:

Address of the Property (Said Asset) Valued	Proposed Construction On Plot No. 1/2 , Located Near Jagannath Chowk, Behind Parksyde Residency Project, Off Wadala - Pathardi Link Road, Pathardi, Nashik	Remarks: Nil.
P. No./S. No./ G. No./Shiwar	Plot No. 1/2, S. No. 9/ 9/ 1 to 5, Pathardi Shiwar, Nashik	
Nearby Landmark	Near: Jagannath Chowk, Behind: Parksyde Residency Project	

4	Latitude	19.95155 N	Longitude	73.78313 E
---	----------	------------	-----------	------------



Said Asset





5 GPS Route Map :-



From A- Guru Gobind Singh College (Wadala - Pathardi Road) to B - Said Asset Under Valuation

Photographs of the Property:

Views of the Said Asset



[Handwritten Signature]



Plot No. 1/2

**7 VALUATION :**

In my Considered Opinion, Hypothetical Valuation of A) LAND + B1) Proposed Construction after 100% Satisfactory Completion of Construction

33, 00, 000 + 28, 26, 000 = Rs. 61, 26, 000 /-

Rs. Sixty One Lakh & Twenty Six Thousand Only

It is Certified that in my Considered Opinion; Valuation of **Plot** is arrived as given below

Fair Market Value	Realizable Value	Distress Sale Value
Rs. 33, 00, 000 /- (Rs. 29, 70, 000 /-	Rs. 26, 40, 000 /-
Rs. Thirty Three Lakh Only	Rs. Twenty Nine Lakh & Seventy Thousand Only	Rs. Twenty Six Lakh & Forty Thousand Only

It is Certified that in my Considered Opinion; Valuation of A) **Plot + B) Proposed Construction (after 100% Completion)** is arrived as given below

Fair Market Value	Realizable Value	Distress Sale Value
Rs. 61, 26, 000 /-	Rs. 55, 13, 000 /-	Rs. 49, 01, 000 /-
Rs. Sixty One Lakh & Twenty Six Thousand Only	Rs. Fifty Five Lakh & Thirteen Thousand Only	Rs. Forty Nine Lakh & One Thousand Only

It is Certified that in my Considered Opinion; Valuation of B) **Proposed Construction** is arrived as given below

B1) Hypothetical Valuation of Proposed Construction as if it is 100% Completed Satisfactorily	% of Work done	B2) Present Stage Valuation of Construction as on Date of Inspection
Rs. 28, 26, 000 /-	0%	Rs. 0/-
Rs. Twenty Eight Lakh & Twenty Six Thousand Only		Rs. Zero

8 Declaration by Valuer:

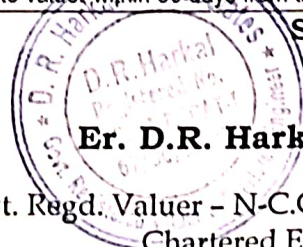
- Property is Inspected by Undersigned with Asst. Civil Engineer Rohan R. Ahire.
- The information furnished in my valuation report is true and correct to the best of my knowledge & belief.
- The undersigned does not have any direct or indirect interest in the property valued.
- I have not been found guilty of misconduct in my professional capacity.

9 Assumptions:

- It is assumed that the Property is under responsible ownership. Legal aspects are not considered in this valuation report.
- It is assumed that the Plans (Layout / Building) sanctioned by Competent Authority (Town Planning / Corporation / MIDC / CIDCO etc.) for various purposes like residential / commercial / industrial, etc are authentic. It is assumed that the Land / Property is free from any reservations & sanctions given by them are authentic.
- It is assumed that the true copies of the plans & other documents furnished & signed by registered architect are as per original plans sanctioned by Competent authority without violating the details mentioned in it.

10 Notes:

- This Valuation Report is valid only for the Purpose & Intended user mentioned.
- Valuation changes with Time & Purpose. Valuation is subject to variable opinions.
- Only Original copy of this report is to be treated as valid for further process.
- Original documents (Deed / Agreement / Plans etc.) related with the Said Asset may please be obtained & verified.
- Valuation amount mentioned above is exclusive of various Govt. taxes, Stamp duty registration charges whichever are applicable.
- If Govt. policies changes in respect of taxes, import & export, etc. as well as Technological changes may hamper the business. If Govt. policies changes in respect of real estate (e.g. TDR, FSI, Town Planning rules etc.) may affect the value of real estate.
- Past performance of Real Estate Market need not necessarily indicate the future trends.
- This Valuation Report is not to be construed as confirmation of Ownership of the Said Asset. Report does not contain any Legal aspect. Please obtain Title Search report of the Property from Panel Advocate regarding ownership & other legal aspects.
- If there is any query, correction etc. found in Valuation Report, Kindly inform to valuer within 30 days from the Date of Valuation Report.

Signature of Valuer**Er. D.R. Harkal - Panel Valuer**

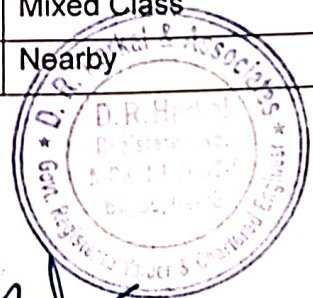
(B.E. Civil, M.I.E., F.I.V.)

Govt. Regd. Valuer - N-C.C.I.T.-CAT-I / 67 / 56

Chartered Engineer - M-127388-9



11 Photocopies of Documents Perused :		
Agreement to Sale	Layout Plan & Layout Order	N.A. Order & 7/12 extract
Tentative Bldg. Plan for Proposed Bungalow		
12 Legal Documents:		
i	<u>Type of Agreement / Deed / Documents</u>	Agreement to Sale of Plot No. 1/2
	Agreement / Deed / Documents Executed in the Name of	Sh. Yogesh Murlidhar Wagh & Sau. Rohini Yogesh Wagh
	<u>Registration No. & Date of Agreement / Deed / Documents</u>	NSN-06/ 5880/ 2021 Dt. 30-05-2022
ii	7/12 Extract Details: Furnished Dt. 06-05-2022 in the name of Shankarrao Dnyandeo Patil, Minatai Shankarrao Patil, Mahesh Shankarrao Patil, Rakesh Shankarrao Patil for Plot No. 1/2 for 206.25 mt ² Area.	
13 Technical Documents Details:		
i	Layout Plan Sanctioned by	Town Planning Dept., NMC, Nashik
	Layout Plan Sanction No.	Town Planning / Final / CD/ B5/ 02 Dt. 21-05-2014 Sub Division Plan: NMC / ADTP / 219 / 2022 Dt. 31-03-2022 ✓
ii	N.A. Order Issued by	Collector Office, Nashik ✓
	N.A. Order No.	MASHA / KAKASHA / 03 / 07/ N.A. P. No. 97/ 2013 Dt. 07-01-2014
iii	Bldg. Plan Sanctioned By	Tentative (Unapproved) Bldg. Plan for proposed Bungalow is furnished ✓
	Bldg. Plan Sanction No.	N.A.
	No. of floors as per Bldg. Plan	Planned: Ground floor only
14 Physical Details:		
i	<u>Adjoining Boundaries of the PLOT as per deed/document furnished</u>	<u>Matching Boundaries of the PLOT under Valuation as per Bldg. Plan furnished</u>
N	Plot No. 1/1	N Plot No. 1/1 ✓
S	Plot No. 02	S Plot No. 02 ✓
E	S. No. 9/14	E S. No. 9/14 ✓
W	09.00 mt. wide Road	W 09.00 mt. wide Road ✓
	Matching Boundaries?	Yes
15 Locality Details:		
<u>Property lies in the Limits of:</u> Municipal Corporation / Municipal Council / Gram Panchayat / Gram Palika / Nagar Panchayat		Nashik Municipal Corporation, Nashik
<u>Status of Development of Locality:</u> Fully Developed / Developed / Fast Developing / Gradually Developing / Un Developed etc.		Developing
<u>Classification of Area:</u> Residential/Commercial/Industrial/Agricultural		Residential
<u>Classification of Locality</u>	Urban / Semi Urban / Rural	Urban
	Rich / Higher / Middle / Lower class	Mixed Class
<u>Civic Amenities:</u> Schools, Colleges, Market, Hospitals, Theaters, etc.		Nearby



Tushar Patil



16	Infra Structure Availability:	
	Water Supply By: Local Body / Other if any	Local body
	Supply of Electricity: By MSCEDL / Private	By MSEDCL
	Nearest Major Road	Wadala - Pathardi link Road
	Nearest Railway Station	Nashik Road Railway Station

17 Area Details:**A Plot Area :- in mt² as per given in Documents furnished**

Plot No.	a	b	c
	Agreement to Sale	7/12 Extract	Plot area considered for Valuation (lesser area of a or b)
1/2	206.25	206.25	206.25 mt ²
Total			206.25 mt ²

B B/Up Area of the Proposed Structure :- as per given in Documents furnished

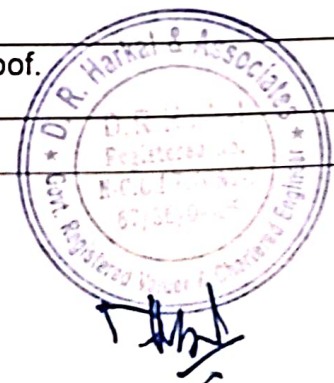
	Carpet Area	109.21 mt ²	Remarks: B/up area is subject to change after approval of Bldg. Plan by Nashik Municipal Corporation, Nashik & accordingly Cost of Construction	
X	B/up Area – as per Tentative Bldg. Plan Furnished	145.89 mt ² = 1570.00 ft ²		
Y	FSI free B/up area / Actual Constructed area – as per sanctioned Bldg. Plan	Staircase in Parking		----
		Lift in Parking		----
		Parking floor		----
		Staircase on floors		----
		Lift on floors		----
		Staircase Head Room		----
		Lift Head Room		----
		Porch		----
		Attached Terrace	----	
Permissible Balcony	----			
	Cupboards	----		

18 Accommodation Details:**i Planned Allocation & Storage Spaces of Proposed Structure:-**

Gr. floor-Planned	Hall, kitchen, Puja Room, 02 Bedrooms, WC/Bath & 01 Toilet, & Staircase	Note: Nil
1 st floor	Hall, Kitchen, Bedroom, WC/Bath & Attached Terrace	
2 nd Floor	No	

19 Construction Details (PLANNED for PROPOSED STRUCTURE):

No. of Floors- Planned	Ground floor + 1st floor
Type of Construction- Planned	RCC Framed structure with RCC slab for roof. Brick masonry walls for super structure
Specifications- Planned	Standard



**20 Stage of Construction: (Up to the Date of Inspection):**

Work is Not Started up to the Date of Inspection.

21 Occupancy & Activity Details: (At the time of Inspection)

Said Asset in Possession of? Owners

Type of Activities are going on in the Said Asset Vacant

22 GUIDE LINE VALUATION:2022-2023Department of Registration & Stamps
Government of Maharashtraनोंदणी व मुद्रांक विभाग
महाराष्ट्र शासन

नोंदणी व मुद्रांक विभाग, महाराष्ट्र शासन

बाजारमूल्य दर पत्रक

Home

Valuation Rules User Manual

Close

Feedback

Year

20222023

Annual Statement of Rates

Language

English

Selected District नाशिक

Select Taluka नाशिक

Select Village नौजे पाघडी

Search By Survey No Location

Enter Survey No 9 Search

वर्ग/वर्ग	खुली कमी	निवारी वदनिवा	नौजे व	कुफने	नौजे व	एक (Rs.)	Attribute
19.16. - पाघडी फाट्यापासून पाघडी गावाकडे भागा-या रस्त्याच्या अंतर्गत भागातील रहिवासी मिळकती व गावठाणातील मिळकती	8000	32200	37030	40250	0	चौ. मीटर	सर्व्हे नंबर

11.	नाशिक	सर्व महानगरपालिका	24,200	19,635	13,860	8,894
		सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	22,990	18,653	13,167	8,449
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	21,780	17,672	12,474	8,004
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	19,360	15,708	11,088	7,115

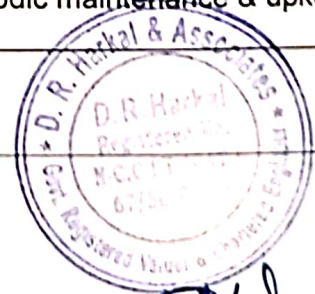
Hypothetical Guideline Value after
100% Satisfactory Completion of work

206.25*8000 + 145.89*24200

= 1650000 + 3530538 = Rs. 5180538/- Say Rs. 51, 81, 000/-

Guide line value is to be finalized by Registrar of Stamp Duty. Valuer is not supposed to finalize / fix the Guide line valuation as a competent authority. However, Valuer has taken utmost care to finalize the Guide line Value of the Property, based on Ready Reckoner Rates of the current Year. Difference may occur bet. Guideline value finalized by Valuer & that by Stamp duty Registrar.

Total Life Assumed	60 years	After satisfactory completion & Periodic maintenance & upkeep of the Structure.
Age of the Structure	N.A. - Work is in Progress	
Residual Life of Bldg.	N.A. - Work is in Progress	

*Tushar Patil*

General Reasons of Variation in Guideline Value & Market Value:

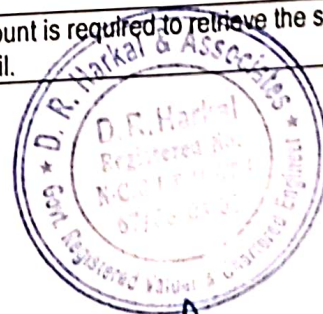
- 23
- a Ready Reckoner Rates of Govt. are based on general & overall survey made by authority for the purposes of charging stamp duty & earning revenue. These rates do not reflect prevailing market rates, which valuer have to ascertain based on various valuation norms & attributes of the property. Hence these two are at variants
- b For calculating depreciated rate, Govt. applies depreciation for composite rate i. e. for Land + Construction. Practical procedure is to apply depreciation factor to construction only. Also it is common fact that Land always appreciates & Construction depreciates. Hence it also results in to difference in Govt. & Market Valuation.
- c Govt. applies depreciation @ Lump Sum % to composite (Land+Construction) rate, i.e. age for more than 5 years to 10 years 10%; age for more than 10 years to 20 years 20% & so on; which also results in to considerable difference in valuation arrived by Govt. & that by Valuer.
- d Govt. adds 20% in carpet area against common spaces & amenities, which is not realistic & practical. It is general trend to add 25% to 35% for residential assets & 35% to 50% for commercial assets in carpet area, which results in to difference in bet. Govt. & Market value.
- e In case of Bungalow / Row House / Factories / Buildings, while calculation of Guideline value, FSI free construction, Comp. wall, RCC O.H. & U.G. water tanks, Bore well, Land leveling, Lawns / Garden etc. are not considered in guideline valuation
- f Many times property deal occurs due to need &/or convenience of the purchaser. E.g. Work place of purchaser is nearer to the property which results in to convenience in access the work place, also due to family need &/or expanded commercial activities, purchaser wishes to purchase the property (either residential or commercial) adjoining to his existing property. In such cases seller always demands more amount as compared to market rate from purchaser, which results in to vast difference in bet. Govt. value & actual transaction value

24 Liabilities:

- a This valuation report is prepared by me on my professional capacity & as requested to carry out Valuation by Customer & / or by Bank Officials
- b Legal aspects are not considered in this Valuation Report, because it is out of our scope. This Valuation Report is not to be construed as confirmation of Ownership of the Said Asset. It is advisable to obtain Legal Search / Title Search of the Property Valued from Panel advocate of the Institution.
- c Valuer's liability is limited to the intended user and purpose mentioned in Valuation Report without considering legal aspects about the property
- d Though every care has been taken during inspection & preparation of valuation report, any liability arising out of use of this report shall be limited to 50% of the professional fees actually received by us
- e If need arises, appearance in the court of law/statutory authority/any other authority or committee, shall be duly compensated by the Client / Borrower/Bank for the actual expenses incurred & professional time spent

25 Basis of the Rate Adopted for Market Valuation:

- a Valuation has been done on Current Replacement Value with Depreciation to Construction & Services applied if necessary.
- B On the Basis of Photocopies of Documents furnished by Owner / Customer or Representative.
- C On The Basis Physical Inspection & Information Provided by Owner / Customer or Representative.
- D Prevailing Market Rates of the Property; Based on Local Survey / Information obtained from Estate Agents.
- E Type of Structure, Quality of Construction, Specifications & Amenities Provided, Present Condition & Maintenance of the Structure, Age of the Structure, etc.
- f Location Features of The Property & Availability of Infrastructure Facilities.
- g Construction & Services are Estimated to have a Salvage Value of 10% but an equal amount is required to retrieve the salvage, therefore for the Purpose of Valuation, Net Salvage Value of Construction & Services is nil.



**D. R. Harkal & Associates**

Prop.: Er. D. R. Harkal-B.E. Civil. (M.I.E., F.I.V.)

Prop. Er. D. R. Harkal

Associate Valuer: Er. Tushar Patil

9850499659

97621 02048

26 Rate Adopted for Valuation:

i	Prevailing Land Rate	Rs. 16000/- mt ²
ii	Construction Rate	Rs. 1800/- por ft ² – After 100% satisfactory completion

27 VALUATION CALCULATIONS:**A. PLOT / LAND:**

Particulars	Area	Unit	Rate Adopted Rs./Unit	Valuation Rs.	Say Rs.
Plot	206.25	mt ²	16000	3300000	3300000
Total for A) Rs.					33, 00, 000/-

B. PROPOSED CONSTRUCTION:

Particulars	B/up Area	Market Rate for New Construction adopted for 100% completed structure	B1		B2	
			Hypothetical Valuation after 100% Satisfactory Completion of Construction Rs.	Approximate work done As on Dt. of Inspection	Present Stage Valuation of Work done Rs.	
Construction	1570.00	Rs. 1800 / ft ²	2826000	0%	0	
Total For B1) Rs.			2826000	Total For B2) Rs.	0	
Say For B1) Rs.			28, 26, 000/-	Say For B2) Rs.	0/-	

Signature of Valuer

Er. D.R. Harkal – Panel Valuer

(B.E. Civil, M.I.E., F.I.V.)

Govt. Regd. Valuer - N-C.C.I.T.-CAT-I / 67 / 56

Chartered Engineer - M-127388-9



D. R. Harkal & Associates

Prop.: Er. D. R. Harkal-B.E. Civil. (M.I.E., F.I.V.)

Prop. Er. D. R. Harkal

Associate Valuer: Er. Tushar Patil

9850499659

97621 02048

देशी रेकॉर्डर ब्लॉक 19/16
प्लॉट क्षेत्र 206.25 चौ.मी.
मुद्रांकन रुपये: 16,50,000/-
खरेदी किंमत रु. 21,00,000/-
एटीएम कुटी रु. 1,26,000/-
सोदानी जी. रु. 21,000/-

साठेखत करारनामा

सदरचा साठेखत करारनामा आज दिनांक 30 माहे मे इसवी सन 2022 ते दिवशी, नाशिक मुक्कामी...

1. श्री. राजाराम नारायण आहिरराव
वय: 52 वर्ष, PAN: ADHPA0079M,
2. सौ. विद्या राजाराम आहिरराव
वय: 44 वर्ष, PAN: AOTPA0741D,
दोघे रा: संकल्प बिल्डिंग, रूम नं. 201, प्लॉट नं. 275, सेक्टर 19
(सी), कोपरखेरणे, नवी मुंबई, ता. जि. ठाणे- 400709.

लिहून घेणार

यांसी

1. श्री. शंकरराव ज्ञानदेव पाटील
वय: 73 वर्ष, PAN: ABXPP9144N,
2. सौ. मीनाताई शंकरराव पाटील
वय: 63 वर्ष, PAN: AJLPP1684R,
3. श्री. महेश शंकरराव पाटील
वय: 40 वर्ष, PAN: APFPP3527D,
4. श्री. राकेश शंकरराव पाटील
वय: 38 वर्ष, PAN: AVFPP3463L,
सर्व रा: श्रमिक हौसिंग सोसायटी, गंगापूर रोड, नाशिक- 422013.

लिहून देणार

कारणे साठेखत करारनामा लिहून देते ऐसा जे की,

नसना-६

ख.क्र. 406 (2022)

3 - 9e



1. साठेखत करारनामाचा विषय असलेल्या प्लॉट मिळकतीचे वर्णन:

तुकडी जिल्हा नाशिक पोट तुकडी तालुका नाशिक पैकी नाशिक महानगरपालिका हद्दीतील मोजे पाथर्डी-1 येथील सर्व्हे नं. 9/9/1 ते 5 या मिळकतीमधील अंतिम रिल्या मंजूर ले-आऊट मधील प्लॉट नं. 1/2 यांसी एकूण क्षेत्र 206.25 चौ.मी. यांसी चतुःसिमा खालील प्रमाणे:

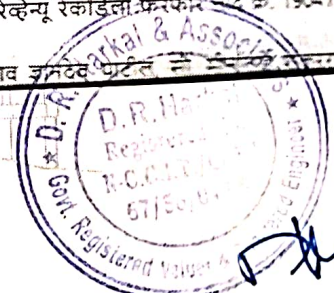
पूर्वेस	:	लागू सर्व्हे नं. 9/14
पश्चिमेस	:	9.00 मीटर रुंदीचा रस्ता
उत्तरेस	:	प्लॉट नं. 1/1
दक्षिणेस	:	प्लॉट नं. 2.

येणेप्रमाणे चतुःसिमेतील बिनशेती प्लॉट मिळकत जल, तरु, काष्ठ, पाषाण, निधी, निक्षेपासह व तदंगभूत वस्तूंसह व नाशिक महानगरपालिकाचे मंजूर ले-आऊटप्रमाणे जाणेयेण्याचे कॉलोनरी रस्ते व ओपन स्पेस वापरण्याचे हक्कासह दरोबस्त मिळकत.

2. मिळकतीचा इतिहास:

- a. मोजे पाथर्डी येथील सर्व्हे नं. 9/9 हि मिळकत पूर्वी श्री. शंकरराव ज्ञानदेव पाटील व सौ. मीनाताई शंकरराव पाटील यांच्या मालकीची मिळकत होती व सदरची मिळकत त्यांनी मिळकतीचे पूर्वगामी मालक श्री. शिवशंकर पुरणचंद गुप्ता यांच्यापासून कायमचे फरोक्त खरेदीखत या दस्तानवये खरेदी घेतलेली होती व सदरचा दस्त मे. दुय्यम निबंधक साहेब, नाशिक यांचे कार्यालयात दस्त क्र. 5812, दिनांक: 18/08/1990 रोजी नोंदविलेला आहे.
- b. तदनंतर श्री. शंकरराव ज्ञानदेव पाटील, सौ. मीनाताई शंकरराव पाटील व त्यांचे कुटुंबीय श्री. महेश शंकरराव पाटील, श्री. राकेश शंकरराव पाटील व श्रीमती. जनाबाई ज्ञानदेव पाटील यांनी सदर सर्व्हे नं. 9/9 मधील मिळकतीचे वाटप केलेले असून त्याप्रमाणे फेरफार नोंद क्र. 5881 प्रमाणित होऊन श्री. शंकरराव ज्ञानदेव पाटील, सौ. मीनाताई शंकरराव पाटील, श्री. महेश शंकरराव पाटील, श्री. राकेश शंकरराव पाटील व श्रीमती. जनाबाई ज्ञानदेव पाटील यांची नावे त्यांच्या हिश्यास रेव्हेंयू रेकॉर्डला दाखल झाली.
- c. तदनंतर श्रीमती. जनाबाई ज्ञानदेव पाटील या दिनांक: 18/11/1995 रोजी मयत झाल्या असून त्यांच्या जागी वारस म्हणून त्यांचा मुलगा श्री. शंकरराव ज्ञानदेव पाटील यांचे नाव मिळकतीच्या रेव्हेंयू रेकॉर्डला फेरफार नोंद क्र. 19041 अन्वये दाखल झाली.
- d. तदनंतर श्री. शंकरराव ज्ञानदेव पाटील यांनी मिळकतीचे वारस म्हणून त्यांच्या मुलगा श्री. शंकरराव ज्ञानदेव पाटील यांचे नाव मिळकतीच्या रेव्हेंयू रेकॉर्डला फेरफार नोंद क्र. 19041 अन्वये दाखल झाली.

Agreement to Sale



अहवाल दिनांक : 06/05/2022



महाराष्ट्र शासन

गाव नमुना सात (अधिकार अभिलेख पत्रक)

। महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवहा (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम, १९७१ यातील नियम १,५५ आणि ७।
गाव :- पाथडी-1 तालुका :- नाशिक जिल्हा :- नाशिक

भूमापन क्रमांक व उपविभाग : 9/9/1ते5/प्लॉट/1/2

शेताचे स्थानिक नाव :

भूधारणा पध्दती : भोगवटादार वर्ग -1

क्षेत्र, एकक व आकारणी	खाते क्र.	भोगवटादाराचे नांव	क्षेत्र	आकार	पो.ख.	फे.फा.	कुळ, संड व इतर अधिकार
क्षेत्रचे एकक आर.चौ.मी अकृषक क्षेत्र बिन शेती आकारणी 2.0625 124.00	4504368	शंकरराव शानदेव पाटील मीनाताई शंकरराव पाटील महेश शंकरराव पाटील राकेश शंकरराव पाटील -----सामाईक क्षेत्र-----	2.0625	124.00		(31469) (31469) (31469) (31469)	कुळाने नाव व संड इतर अधिकार इतर बिनशेती (31469) प्रलंबित फेरफार : नाही. शेवटचा फेरफार क्रमांक : 31469 व दिनांक 06/05/2022 सोमा आणि भूमापन विन्ने :

जुने फेरफार क्र. (22456 X 22520 X 24932 X 25962)

गाव नमुना बारा (पिकांची नोंदवही)

। महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवहा (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम, १९७१ यातील नियम २१।
गाव :- पाथडी-1 तालुका :- नाशिक जिल्हा :- नाशिक

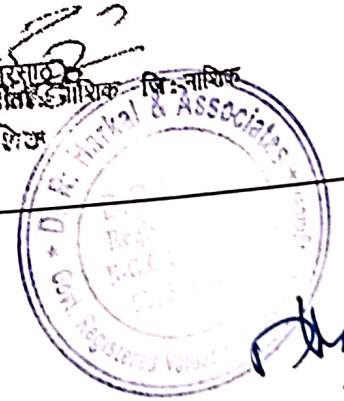
भूमापन क्रमांक व उपविभाग : 9/9/1ते5/प्लॉट/1/2

पिकाखालील क्षेत्राचा तपशील							लागवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन	जल सिंचनाचे साधन	शरा			
मिश्र पिकाखालील क्षेत्र			निभळ पिकाखालील क्षेत्र									
वर्ष	हंगाम	खाता क्रमांक	पिकाचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	पिकाचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	स्वरूप	क्षेत्र		
(१)	(२)	(३)	(७)	(८)	(९)	(१०)	(११)	(१२)	(१३)	(१४)	(१५)	(१६)
				आर. चौ.मी	आर. चौ.मी		आर. चौ.मी	आर. चौ.मी		आर. चौ.मी		

सूचना :- सदरचे क्षेत्र अकृषक क्षेत्रामध्ये रुपांतरित झाले असल्याने या क्षेत्रासाठी गाव नमुना न.१२ ची आवश्यकता नाही

"या प्रमाणित प्रतीसाठी फी म्हणून ₹५- रुपये मिळाले."
दिनांक :- 06/05/2022
सांकेतिक क्रमांक :- 272000110259330000520221390

गाव :- पाथडी-1 तालुका :- नाशिक जिल्हा :- नाशिक
म. जि. नाशिक



नाशिक महानगरपालिका, नाशिक.

नाशिक महानगरपालिका कार्यालय
जा.नं./नगररचना विभाग/अंतीम/अर्गिडी/छि५/०२
दिनांक :- २१/०५/२०१८

प्रति,
श्री. राकेश शंकरराव पाटील व इतर,
द्वारा:-इंजी. संजय कोल्हे, नाशिक

विषय:- पाथर्डी शिवारातील स.नं. ९/९/१ ते ५ (सि.स.नं. ८१७१/१७+१८+१९+२०+२१) नकाशाप्रमाणे व ७/१२ च्या उतान्याप्रमाणे जागेतील अंतिम मंजूर लेआऊट नकाशा मंजूर करण्याबाबत.

संदर्भ :- तुमचा दि.नं.०७/७३/२०१८ च्या अर्जाबाबत नकाशा आ.क्र.बी-५/एफएल/७९०८/२३

महाशय,

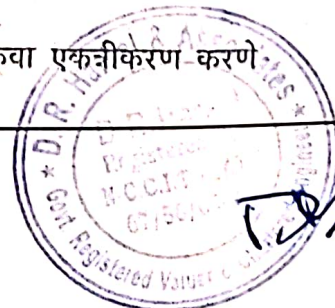
वरील संदर्भान्वये कळविण्यात येते की, पाथर्डी शिवारातील स.नं. ९/९/१ ते ५ (सि.स.नं. ८१७१/१७+१८+१९+२०+२१) मोजणी नकाशाप्रमाणे व ७/१२ च्या उतान्याप्रमाणे जागेतील नियोजित लेआऊटचा नकाशा तांत्रिकदृष्ट्या योग्य असल्याने त्यास इकडील जा.क्र.एलएनडी/डब्ल्युएस/बी-५/१७/१३, दि.: १८/१०/२०१३ अन्वये तात्पुरता अभिन्यास मंजूर शर्त नंबर ०१ ते २० अनुसार मंजूरी देणेत आली होती. त्यानंतर तुम्ही सदर शर्तीनुसार सदर नियोजित लेआऊट प्रमाणे प्रत्यक्ष जागेवर मोजणी करून, प्लॉट्स रस्ते व खुली जागा यांचे हद्दीचे कायमचे दगड रोवून सदर कॉलनी मध्ये कॉलनी रस्ते तयार करून दिले आहे. त्याचप्रमाणे पथदीप चा पाणी पाईप लाईन त्याकरीता विकास शुल्क करीता रक्कम रुपये ५४४४००/- पावती क्र./बुक ६९/५५६, दिनांक : २१/०५/२०१४ अन्वये एकत्रीत या कार्यालयात भरलेली आहे.

सबब तुम्ही सदर नियोजित लेआऊट मंजूर लेआऊटचे शर्तीनुसार योग्य ती पूर्तता केलेली असल्याने सदर जागेतील लेआऊटच्या नकाशास अंतिम मंजूरी (फायनल लेआऊट) खालील शर्तीवर देण्यात येत आहे.

:: शर्ती ::

१. सदर कॉलनीतले प्लॉट, रस्ते व खुली जागा यांचे हद्दीचे दगड हालवू नये व मंजूर लेआऊट प्रमाणे कोणतेही प्लॉटचे क्षेत्र जागेवर प्रत्यक्ष मोजले असता कमी अधिक भरता कामा नये.
२. मंजूर लेआऊट मधील कोणत्याही प्लॉटचा उपयोग फक्त राहणेसाठी करावा. अन्य कोणताही वापर या कार्यालयाची परवानगी घेतले शिवाय करू नये.
३. मंजूर लेआऊट मधील कोणतेही प्लॉटचे यापुढे उपविभाजन करणे किंवा एकत्रीकरण करणे झाल्यास इकडील पूर्व परवानगी शिवाय करू नये.

Layout Order





नाशिक महानगरपालिका नाशिक
राजीव गांधी भवन, शरणपूर रोड, नाशिक ४२२ ००२.

नाशिक महानगरपालिका, नाशिक
नगर नियोजन विभाग
जा.क्र./ननिधि./उप-विभाजन/219/2022-
दिनांक-31/03/2022

प्रति,
श्री. शंकरराव जानदेव पाटील व इतर,
तर्फे इंजि. रेहान खान, नाशिक.

विषय - मौजे पाथर्डी शिवारातील स.नं. ९/९/१ ते ५, सि.स.नं. ८१७९/१७+१८+१९+२०+२१ मू.
क्र. १ व ७ यासी अनुक्रमे क्षेत्र ४१२.५० चौ.मी. व २४४.५६ चौ. मी. जागेचे भूखंड
उप-विभाजन प्रस्तावास परवानगी मिळणेबाबत.
संदर्भ - आपला दि. २७/१०/२०२१ चा अर्ज व नकाशे आ.क्र. सब-डिही/३१४/२०२१.

महोदय,
वरील संदर्भिय प्राप्त विषयांकीत जागेतील भूखंडाचा उप-विभाजन प्रस्ताव सादर केला आहे. सादर प्रस्तावाची
छाननी ही मंजूर बांधकाम विकास व प्रोत्साहन नियमावली नुसार केली असता खालील अटी व शर्तीस अधिन राहून
मंजूरी देण्यात येत आहे.

:: शर्ती ::

१. सादर एकत्रित भूखंडाचा चापर रहिवासी वापरासाठी अनुज्ञेय राहिल.
२. भूखंड उप विभाजन नकाशा प्रमाणे प्रत्यक्ष जागेवर आखणी सर्व्हेअर अथवा आर्किटेक्ट यांचे मार्फत करून घेण्यात यावी व ७/१२ उतारे वरील मंजूरी नुसार स्वतंत्र करण्यात यावे.
३. सादर भूखंडाचे एकत्रिकरण अथवा उप विभाजन या कार्यालयाच्या पूर्ण परवानगीशिवाय करू नये.
४. सादरच्या भूखंडात कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम या कार्यालयाच्या मंजूरी शिवाय करण्यात येवू नये.
५. सादरचे भूखंड हे अंतिम अभिन्यास जा.क्र. नगररचना विभाग/अंतिम/सीडी/०१, दि. ०५/०४/२००७ मधील असून ह्या मंजूरीतील सर्व अटीशर्ती सादरच्या मंजूरीस लागू राहतील.
६. सादरच्या मिळकतीस रहिवास चांपराची विनशेती परवानगी मा. जिल्हाधिकारी कार्यालय, नाशिक यांचेकडील पत्र क्र. मह/क३३-३/७/वि.शे.प्र.क्र./१७/२०१३, दि. ०७/०१/२०१४ अन्वये घेतलेली आहे.
७. उप-विभाजन प्रस्तावानुसार ७/१२ उतारे इमारत परवानगी पूर्वी सादर करणेत यावे.
८. सादर मिळकतीच्या एकत्रिकरण, उप विभाजन व हद्दीखूण बाबत काही वाद उदभवल्यास याची सर्वस्वी जबादारी विकसनकर्ता व अर्जदार यांची राहिल.

उप संचालक, नगर रचना,

नगर नियोजन विभाग

नाशिक महानगरपालिका, नाशिक

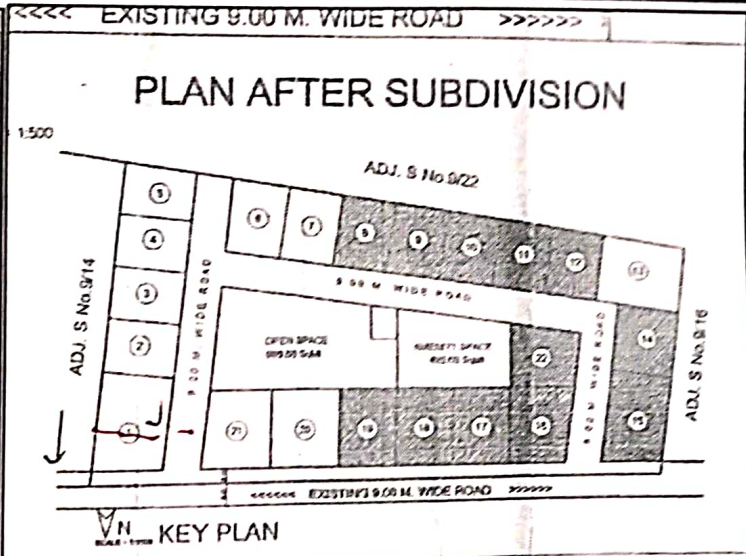
प्रत -

नगर भूमापन अधिकारी, नाशिक यांना माहिती व कार्यवाहीस्तय उपरोधित.

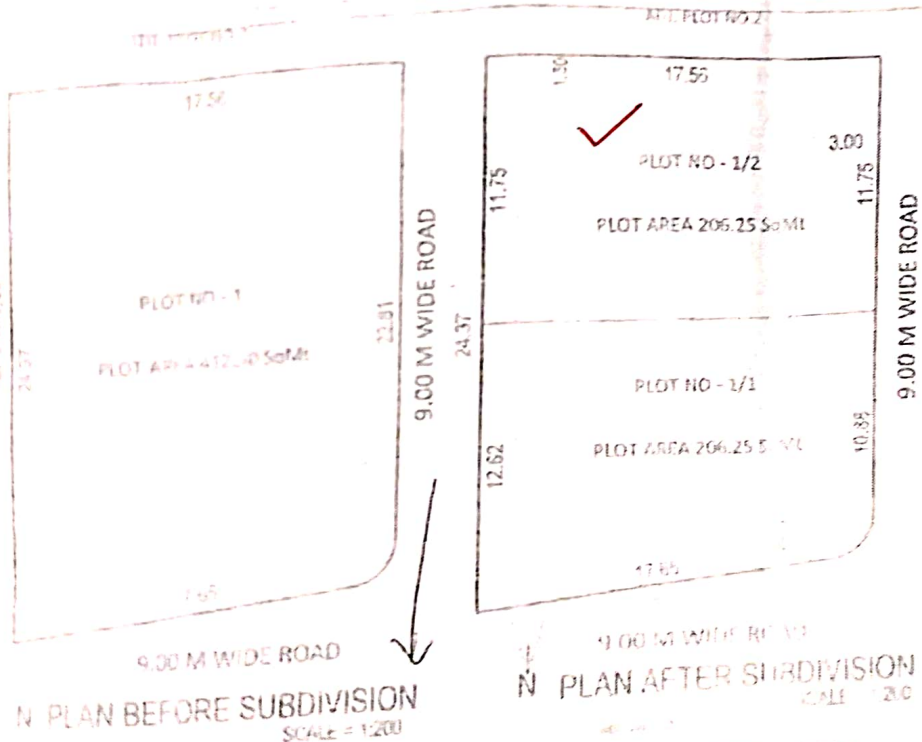
APPROVAL STAMP

Approved For Amalgamation/Subdivision of Map
as Amended in _____ Colour
As Per Conditions Mentioned 21/9/2022
in The Letter No. NMC/CIADTP/ 129 Date
21/03/2022

Deputy Director of Town Planning
Nashik Municipal Corporation
Nashik



KEY PLAN



AREA CALCULATION BEFORE SUBDIVISION

Plot No.	Plot Area	R/W Area	Net Plot Area (B-C)
A	E	C	D
1	4421.50	0.00	4421.50

AREA CALCULATION AFTER SUBDIVISION

Plot No.	Plot Area	R/W Area	Net Plot Area (B-C)
A	B	C	D
1/1	206.25	0.00	206.25
1/2	206.25	0.00	206.25



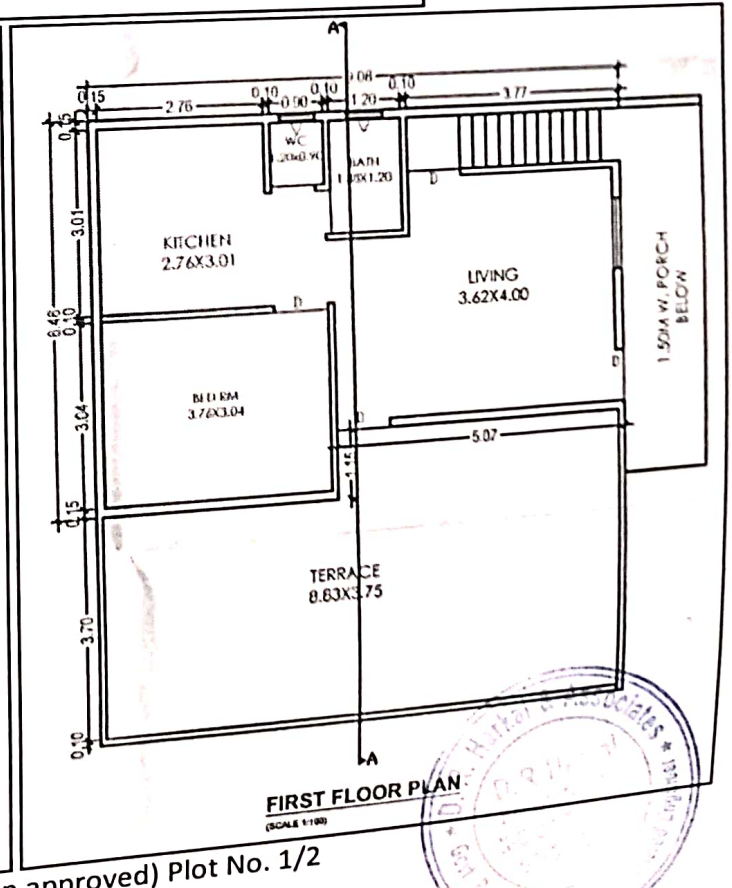
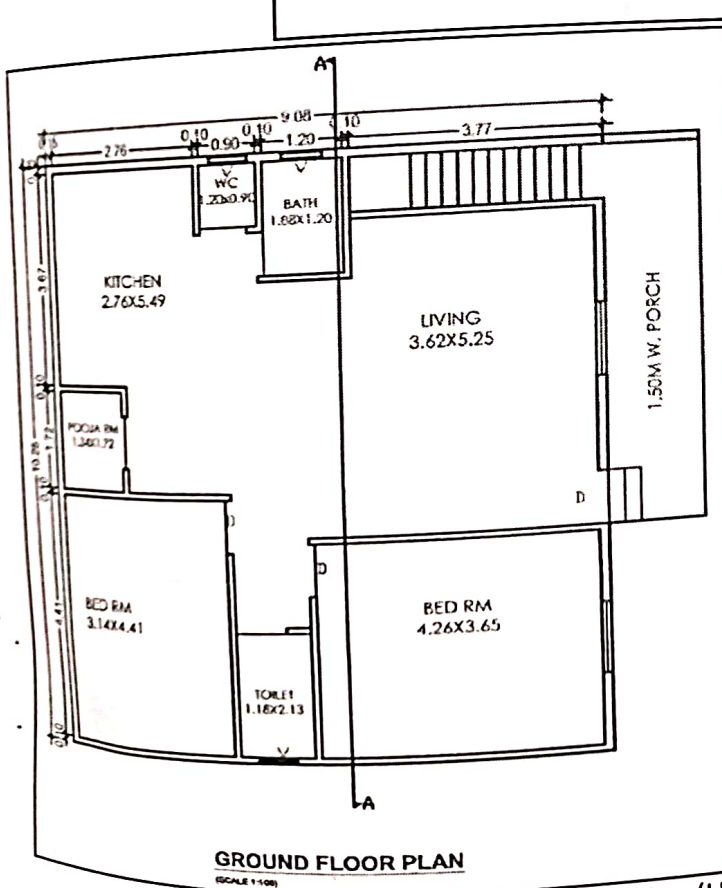
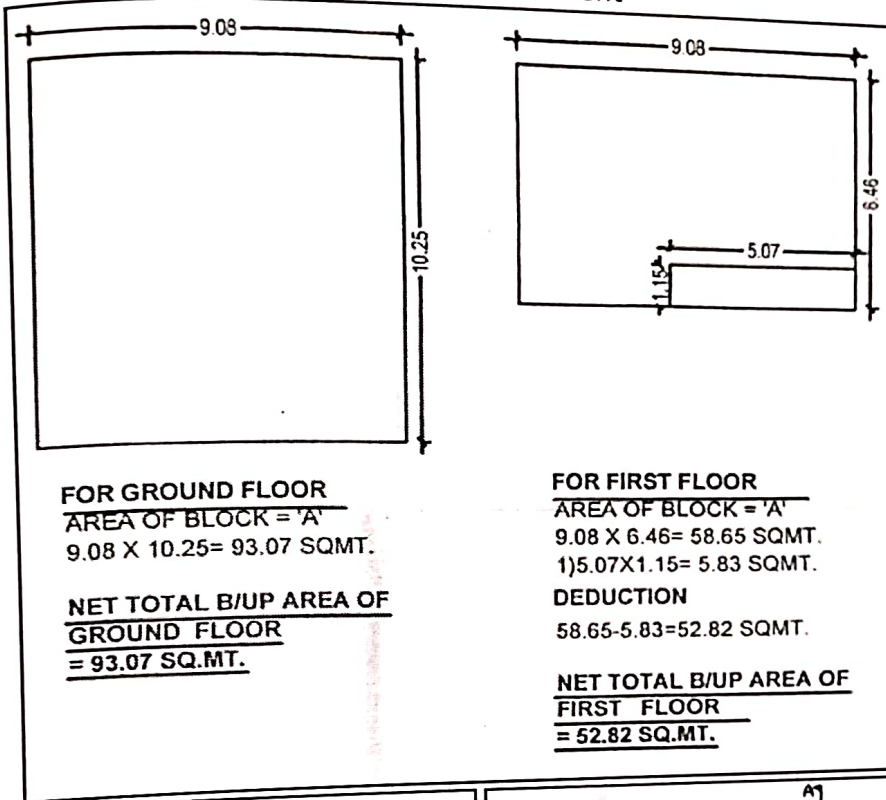
Subdivision Plan



Tushar Patil

CARPET AREA STATEMENT			CARPET AREA STATEMENT		
BUILDING/ FLOOR NO.	FLAT NO.	FLOOR AREA OF ALL ROOM INCLUDING KITCHEN (INCLUDING AREA UNDER WALLS)	BUILDING/ FLOOR NO.	FLAT NO.	FLOOR AREA OF ALL ROOM INCLUDING KITCHEN (INCLUDING AREA UNDER WALLS)
FIRST FLOOR		HALL - 3.62X4.00 = 14.48 KITCHEN - 2.76 X 3.01 = 8.30 BATH - 1.68 X 1.20 = 2.25 WC - 1.20X 0.90 = 1.08 BED - 3.76X3.04 = 11.43 TOTAL = 37.54	GROUND FLOOR		HALL - 3.62X4.00 = 14.48 KITCHEN - 2.76 X 3.01 = 8.30 BATH - 1.68 X 1.20 = 2.25 WC - 1.20X 0.90 = 1.08 POOJA RM - 1.34X 1.72 = 2.30 BED - 4.26X3.65 = 15.54 BED - 3.14X4.41 = 13.84 TOILET - 1.16X2.13 = 2.51 TOTAL = 71.07
P.NO. 1/2, UNIT TOTAL CARPET AREA=109.21					

Carpet Area Statement



D. R. HARKAL & ASSOCIATES

Prop.: D. R. Harkal

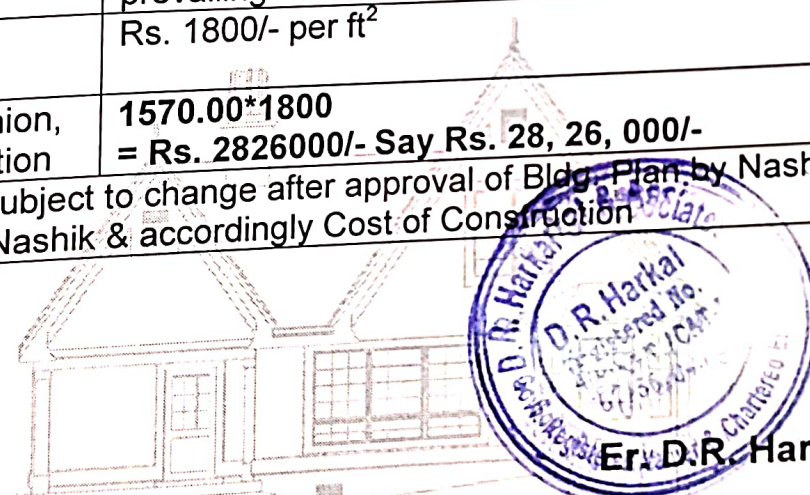
Registered Valuer & Chartered Engineer



Office No. F-08 & F-09, 1st Floor, Suyojit Modern Point,
Opp. Police Parade Ground, Sharanpur Road, Nashik 422 002
Mob.: 98504 99659

CERTIFICATE

Date	06-06-2022
1 Name of the Customer	Sh. Rajaram Narayan Ahirrao & Sau. Vidya Rajaram Ahirrao
2 Address of the Property	Proposed Construction On Plot No. 1/2 , Located Near Jagannath Chowk, Behind Parksyde Residency Project, Off Wadala – Pathardi Link Road, Pathardi, Nashik
3 FSI B/up Area as per Tentative Bldg. Plan	145.89 mt ²
4 FSI free B/up Area as per Tentative Bldg. Plan	0 mt ²
5 Total B/up Area (3+4)	145.89 mt ² = 1570.00 ft ²
6 Estimate prepared by	Dwarkamai Construction by Mr. Vijay Gosavi Dt. 18-05-2022
7 Estimated Cost	Rs. 2850750/-
8 Rate of Construction as per Estimate furnished	= 2850750 / 1570.00 = Rs. 1815/- per ft ²
9 Remarks	Rates adopted in the estimate are marginally higher side than prevailing market rates of Material, Labor & Contingencies.
10 Prevailing rates of Construction	Rs. 1800/- per ft ²
11 In our Considered Opinion, Likely cost of Construction	1570.00*1800 = Rs. 2826000/- Say Rs. 28, 26, 000/-
Note	B/up area is subject to change after approval of Bldg. Plan by Nashik Municipal Corporation, Nashik & accordingly Cost of Construction



Signature of Valuer

Er. D.R. Harkal – Panel Valuer
(B.E. Civil, M.I.E., F.I.V.)

Govt. Regd. Valuer – N.C.C.I.T.-CAT-I / 67 / 56
Chartered Engineer – M-127388-9